

## **TRIBUNALE DI FERMO**

### **LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**N.R.G. 14/2015**

G.E. Dott.ssa Sara Marzialetti

#### **OGGETTO: RELAZIONE DI STIMA DEI BENI IMMOBILI**

Ill.mo G.E., il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, nominato quale Perito stimatore nella procedura in riferimento, per la quale è previsto il termine di deposito della perizia entro il giorno

**4 Novembre 2025**

Relativamente alla stima degli immobili si comunica quanto segue:

- trattandosi di una società, il sottoscritto non ha raccolto alcun certificato di residenze, stato di famiglia e estratto di matrimonio;
- non essendoci terreni, non è stato richiesto alcun Certificato di destinazione urbanistica;
- non vi sono altri comproprietari;
- in totale è stato formato un solo Lotto, se pur composto da n. 6 immobili, per un Valore di vendita giudiziaria di **€. 2.026.000,00**. Non si ritiene opportuno separare gli immobili in più Lotti poiché si ha una sola Struttura recettiva, mentre i restanti immobili sono da intendersi pertinenze alla stessa.
- negli allegati sono presenti le fotografie e le planimetrie degli immobili;
- negli allegati è presente la Perizia Privacy elaborata con Tribù Office.
- la Perizia, che contiene tutte le informazioni richieste, è stata elaborata con il programma specifico per le stime immobiliari Tribù Office;

## ASSUNZIONI PRELIMINARI:

Con riferimento alla presente perizia, lo scrivente Perito Stimatore precisa inoltre che:

Sono state escluse dal presente incarico:

- verifiche inerenti raffronto tra attuale confinamento dei lotti di terreno (superficie reale), su cui i beni immobili in esame insistono, rispetto ai sedimi di superficie catastale, come pertinenziali;
- verifiche, in genere, inerenti l'eventuale condominio in cui gli immobili pignorati siano ubicati;
- verifiche inerenti l'intero mappale su cui gli immobili pignorati ricadono;
- analisi afferenti alle strutture degli immobili e/o dei sottosuoli su cui i beni insistono, tra cui fa l'altro, verifiche di composizione fisico-chimica dei terreni/eventuali presenze di resti archeologici interrati/ecc.;
- nonché ogni ulteriore eventuale indagine/accertamento non precisamente richiesto in quesito dal Giudice e di cui non è fatta specifica menzione nella presente trattazione;

Ed inoltre:

NON risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa la presenza, all'interno di tutto il compendio immobiliare posto sul mappale (sia con riferimento ai beni pignorati sia a ciò ivi insistente, non oggetto di esecuzione), in tutte le sue componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro terra e fuori terra, di eventuali: sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali, solo a mero titolo d'esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati/formaldeide/naftalene/ ecc.), inquinamento e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto eventualmente indicato in perizia.

Altresì si precisa:

che la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento, è stata determinata calcolando le varie superfici deducendole sia dagli elaborati grafici reperiti presso il Catasto e Uffici Urbanistici, che a seguito delle principali misurazioni di verifica, eseguite in loco, a mezzo sopralluogo.

che la determinazione della possibilità di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazioni di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

che lo stato degli impianti e la documentazione degli stessi, resa disponibile in occasione del sopralluogo, non rendono possibile verificare sia che gli stessi impianti siano a norma che l'esistenza/validità della Certificazione energetica. Pertanto nel valore di stima si è tenuto conto di questo, per cui:

**nell'importo di vendita è da considerarsi implicitamente già detratto il costo per produrre la Certificazione APE allo stato attuale.**

## PERIZIA DI STIMA

La Perizia di stima è stata elaborata con il software Tribù Office.

Il Valore di vendita giudiziaria del Lotto, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è di:

**€. 2.026.000,00**

Nel caso in cui, nel Lotto degli immobili, si ritenesse opportuno accorpate anche il valore dei beni mobili (come da inventario allegato consegnatomi dal Curatore esclusi gli impianti fotovoltaici), il Valore di vendita giudiziaria totale sarebbe di:

€ 2.026.000,00 (immobili) + € 40.020,00 (beni mobili) = **€ 2.066.020,00**

La Perizia di stima immobiliare risulta così costituita:

### ***- PERIZIA DI STIMA ELABORATA CON TRIBU' OFFICE***

### ***- ALLEGATI PRINCIPALI***

- 1) *VISURA CATASTALE*
- 2) *ISPEZIONI IPOTECARIE DEGLI IMMOBILI*
- 3) *MAPPA CATASTALE, ELABORATO PLANIMETRIO, ELENCO SUBALTERNI*
- 4) *PLANIMETRIE*
- 5) *DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (.jpg)*
- 6) *OMI – BORSINO IMMOBILIARE*
- 7) *DOCUMENTAZIONE URBANISTICA*
- 8) *VERBALI DI SOPPRALLUOGO*
- 9) *AFFITTO/LOCAZIONI AGENZIA ENTRATE*
- 10) *PERIZIA PRIVACY*
- 11) *BENI PERIZIATI*
- 12) *ALTRI ALLEGATI: INVENTARIO BENI MOBILI*

Con osservanza

Fermo, li 31-10-2025



Ing. Marco Rossetti



# TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

## PROCEDURE CONCURSUALI

### 14/2025

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA SARA MARZIALETTI

CUSTODE:

RAG.COMM.STA MARINA ROSA LIBERATI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ING. MARCO ROSSETTI**

CF:RSSMRC62B06D542N

con studio in FERMO (AP) VIA BERNETTI, 13

telefono: 0734075121

fax: 0734075121

email: [ing.rossettimarco@gmail.com](mailto:ing.rossettimarco@gmail.com)

PEC: [marco.rossetti@ingpec.eu](mailto:marco.rossetti@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE  
GIUDIZIALE 14/2025

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** a MONTEFIORE DELL'ASO Via Molino 48, della superficie commerciale di **1.812,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili si trovano nel lato est del centro di Montefiore dell'Aso, in una traversa di Via del Molino. Il fabbricato principale (Particella 382) è un complesso con finalità socio sanitaria e sociale, destinato come Casa di riposo per anziani autosufficienti (n. 20), Residenza protetta e Centro diurno per anziani non autosufficienti. L'edificio è costituito da cinque piani compreso il tetto piano della copertura. Nei Piani sono garantiti tutti gli spazi di manovra per disabili. L'immobile è asservito esternamente da locali tecnici, un'area parcheggio ed uno seminterrato (Particella 400 - Piano S1 e S2) e Centrale elettrica (Particella 437 - Piano S1 e S2). A questi si accede anche tramite scale esterne metalliche.

L'edificio, in muratura portante e calcestruzzo armato, è costituito da tre corpi diversi, ma si presenta in unico assetto. L'immobile si sviluppa su un Piano seminterrato, Piano terra, Piano primo, Piano secondo e Piano terzo con lastrico solare calpestabile. I vari Piani sono collegati con una scala interna, due ascensori e una montalettighe. Sul lato sud, esternamente, è presente una scala di emergenza in ferro. L'intero edificio è tinteggiato di azzurro.

Al **Piano Seminterrato (PS1)** vi è l'ingresso principale sul lato est dell'edificio di Via Molino, antistante il parcheggio di cui Particella 400. Anche dal Piano Terra vi è un accesso secondario, con piccola corte, sul lato strada che confina con il "Parco Comunale". Questo Piano è destinato a "Centro Diurno per Anziani" ed è composto da:

hall/reception ospiti e visitatori, ufficio amministrativo-direzione, sala relax, palestra, laboratorio multimediale, bagni, spogliatoi, deposito biancheria, locale attrezzi- utensili, vano scala, ascensori e montalettighe.

Il **Piano Terra (PT)** destinato a "Residenza Protetta per Anziani", per complessivi venti ospiti, è composto da:

n. 12 camere di cui otto doppie e quattro singole; quelle con affaccio su parete est hanno il balcone. Sul lato ovest vi è l'accesso esterno con scivolo per handicap e piccola corte collettiva attrezzata. Le camere sono fornite di bagno interno, aria condizionata, riscaldamento, tv. Inoltre nel piano vi è un locale del personale, ambulatorio/infermeria, bagno assistito e deposito di attrezzature. Gli ambienti privi di illuminazione naturale sono completi di impianto di aspirazione aria forzata.

Il **Piano Primo (P1)** destinato a "Casa di Riposo per Anziani Autosufficienti", per complessivi venti ospiti, è composto da:

n. 16 camere singole e due doppie, tutte dotate di balcone. Ogni camera, è fornita di bagno, aria condizionata, riscaldamento e tv. Inoltre vi è un locale per il personale e un bagno-locale di servizio. I vani privi di illuminazione naturale sono completi di impianto di aspirazione aria forzata.

Il **Piano Secondo (P2)** destinato a "Servizi Collettivi", è composto da sala pranzo, cucina, dispensa, sala attesa, sala polifunzionale, parrucchieria, locale di culto e bagno. Nella parte nord è presente un terrazzo. Nella parte sud si ha un terrazzo chiuso e coperto, sulla cui tettoia sono presenti i pannelli dell'impianto fotovoltaico.

Il **Piano Terzo (P3)** è un terrazzo che funge da copertura piana. Una parte è coperta con pergolato in

legno con sovrastante pannelli fotovoltaici. E' presente anche il vano scala, un con ascensore, la Centrale termica al cui esterno vi sono gli inverter dell'impianto fotovoltaico.

Tutti gli interni hanno le pareti intonacate e tinteggiate, i bagni e la cucina sono principalmente piastrellate. Le pavimentazioni sono di vario tipo, tra cui piastrellati e con parquet. Le porte e le finestre sono prevalentemente in legno, mentre le serrande sono in plastica.

**Esternamente all'edificio** vi sono gli altri immobili. In particolare, al Piano interrato (PS2) vi sono i Locali tecnici (P.400 Sub 4 e P.437 Sub 1) ed un parcheggio coperto (P.400 Sub 2 e P.382 Sub 6) con ingresso ad est da Via Molino. Tramite una piccola corte e scala in acciaio (P.400 Sub1) si accede al Piano Seminterrato (PS1) dove è presente la corte adibita a parcheggio (P.400 Sub 3 e P.437 Sub 2). Questi immobili sono principalmente in calcestruzzo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 20.700,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. 48 Piano S1-T - 1-2 - 3  
Coerenze: Foglio 12: Particella 402, Particella 376, Particella 382 Sub 8 e Sub 9. La Particella 382 confina con Foglio 12: Particella 402, Particella 308, Particella 400, Particella 389, Particella 378 e Particella 376.

**A.1 altro fabbricato**, composto da AUTORIMESSA COPERTA PS2.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 400 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2  
Coerenze: Foglio 12 Particella 400 Sub 1, Sub 3 e Sub 4. La Particella 400 confina con Foglio 12: Particella 382, Particella 389, Particella 420, Particella 438 e Particella 308.

**A.2 altro fabbricato**, composto da LOCALE TECNICO PS2.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 437 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2  
Coerenze: Foglio 12: Particella 400 Sub 1, Sub 2 e Sub 4; Particella 437 Sub 2. La Particella 437 confina con Foglio 12 Particella 400.

**A.3 altro fabbricato**, composto da AUTORIMESSA COPERTA PS2.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2  
Coerenze: Foglio 12 Particella 400 e Foglio 12 Particella 382 Sub 9. La Particella 382 confina con Foglio 12: Particella 402, Particella 308, Particella 400, Particella 389, Particella 378 e Particella 376.

**A.4 altro fabbricato**, composto da CORTE ESTERNA PARCHEGGIO PS1.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 400 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S1  
Coerenze: Foglio 2 Particella 400 Sub 1, Sub 2 e Sub 4. La Particella 400 confina con Foglio 2: Particella 382, Particella 389, Particella 420, Particella 438 e Particella 308.

**A.5 altro fabbricato**, composto da CORTE ESTERNA PARCHEGGIO PS1.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 437 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S1  
Coerenze: Foglio 12: Particella 400 Sub 1, Sub 4 e Sub 3; Particella 437 Sub 1. La Particella 437 confina con Foglio 12 Particella 400.

**A.6 altro fabbricato**, composto da LOCALE TECNICO PS2.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 400 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S1 - S2  
BCNC alla Particella 400, Sub 2 e Sub 3

**A.7 altro fabbricato**, composto da AREE SCOPERTE E CAMMINAMENTI.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 400 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2  
BCNC alla Particella 400, Sub 2 e Sub 3

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.812,69 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>254,80 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.132.864,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.026.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>31/10/2025</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta arredato con mobilio (come da inventario allegato), anche se la struttura non è in esercizio.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Immobili di cui al Foglio 12: Particella 382 (Sub 6 e Sub 4 predecessore del Sub 10), Particella 400 (Sub 2 e Sub 3), Particella 437 (Sub 1 e Sub 2).**

**1) ISCRIZIONE del 03/06/2002** - Registro Particolare 809 Registro Generale 3953

Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 57509 del 30/05/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 90 del 16/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**2) TRASCRIZIONE del 13/05/2003** - Registro Particolare 2652 Registro Generale 4092  
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 67041 del 30/04/2003  
ATTO TRA VIVI - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE  
Nota disponibile in formato elettronico

**3) ISCRIZIONE del 22/05/2004** - Registro Particolare 1108 Registro Generale 4346  
Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Repertorio 77805 del 20/05/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 91 del 16/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2 - Annotazione n. 709 del 05/05/2008 (RINEGOZIAZIONE)

3 - Comunicazione n. 192 del 05/02/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 08/01/2009. Cancellazione totale eseguita in data 09/02/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

**4) ISCRIZIONE del 05/05/2015** - Registro Particolare 441 Registro Generale 2957  
Pubblico ufficiale DE FELICE FLAVIA Repertorio 25505/9336 del 29/04/2015  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE DI IPOTECA VOLONTARIA  
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 920 del 12/09/2017 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**- Immobile di cui al Foglio 12: Particella 382 (Sub 7 predecessore del Sub 10).**

**ISCRIZIONE del 01/09/2017** - Registro Particolare 1013 Registro Generale 6860  
Pubblico ufficiale CARLO CAMPANA Repertorio 47304/15816 del 30/08/2017  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO

Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

Documenti successivi correlati:

1 - Annotazione n. 957 del 01/10/2019 (EROGAZIONE A SALDO)

**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

## **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La struttura ricettiva ha il nulla osta per 20 posti autosufficienti per la Casa di riposo (CR), mentre ha il parere negativo sia per 20 posti letto per Residenza protetta (R3 - per anziani non autosufficienti) che per 10 posti per il Centro diurno (SR - per anziani non autosufficienti). Attualmente non è però possibile dare alcuna garanzia relativa all'esaustività della documentazione per l'esercizio dell'immobile come struttura ricettiva di cui sopra.

La struttura ricettiva per anziani si trova in un edificio in cui è presente anche un'altro immobile (Sub 8) di altro proprietario (utilizzato come Poliambulatorio medico). Da un'indagine non si ha formale evidenza della presenza di un Amministratore condominiale dello stabile, tantomeno di un Regolamento e millesimi delle parti comuni (Sub 9 - Piano S1). I beni comuni non censiti (BCNC) risultano essere: Corte, Locale autoclave, Locale caldaia, Locale condizionatori.

I BCNC della Particella 400, ovvero i Sub 1 e 4, sono invece relativi alla Particella 400 Sub 2 e 3, per cui di uso esclusivo e non di altri proprietari. Dove gli impianti e/o le utenze sono comuni ad altri proprietari, resta a carico dell'aggiudicatario rendere autonomi i propri rispetto a quelli degli altri immobili.

Gli immobili di categoria catastale F3 risultano in realtà ultimati e non in corso di costruzione. Pertanto vengono stimati in base allo stato attuale rilevato.

Sul pergolato del lastrico solare e sulla tettoia al Piano secondo (lato Sud dell'edificio) sono presenti due impianti fotovoltaici che non saranno stimati poichè considerati beni mobili.

Notare che per accedere alla Struttura (Particella 382), bisogna transitare attraverso la Particella 401 di altra proprietà. Anche per accedere al parcheggio seminterrato bisogna transitare da altre Particelle. Anche le Particelle 402 e 308, che si trovano sul versante del Parco, sono di altra proprietà. Pertanto restano a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite.

Inoltre non risultano note le spese di gestione ordinarie e straordinarie dell'immobile, scadute e insolute, vizi, cause in corso (escluse quelle relative alla presente procedura) e quant'altro non sia stato possibile individuare; pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 5%. Questo tiene conto anche delle difformità, adeguamento sismico e caratteristiche non note che sono comuni e attribuibili anche a tutti i restanti subalterni.

Restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali ulteriori costi e oneri aggiuntivi non quantificati in Perizia.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/04/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 382 Sub. 6.

Atto del 30/04/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 67041 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 2652.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/05/2003

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/04/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 400 Sub. 2 e Sub. 3.

Atto del 30/04/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 67041 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 2652.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/05/2003

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/04/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 437 Sub. 1 e Sub. 2.

Atto del 30/04/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 67041 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 2652.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/05/2003

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 17/07/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 382 Sub. 10.

VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 17/07/2019 Pratica n. AP0056745 in atti dal 17/07/2019 ALBERGO-STRUTTURA PER L'ASSISTENZA SOCIALE (n. 20356.1/2019)

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 31/01/1995 fino al 30/04/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 382 Sub. 4 predecessore sub 7.

VARIAZIONE del 31/01/1995 in atti dal 25/06/1998 FUSIONE (n. 270.1/1995)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 09/03/2001 fino al 30/04/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 382 Sub. 6.

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE del 09/03/2001 Pratica n. 40387 in atti dal 09/03/2001 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SU AREE DI CORTE (n. 389.1/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 09/03/2001 fino al 30/04/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 400 Sub. 2 e Sub. 3.

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 09/03/2001 Pratica n. 40388 in atti dal 09/03/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 390.1/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 09/03/2001 fino al 30/04/2003).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 437 Sub. 1 e Sub. 2.

IN CORSO DI COSTRUZIONE del 09/03/2001 Pratica n. 40394 in atti dal 09/03/2001 IN CORSO DI COSTRUZIONE (n. 391.1/2001)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/04/2003 fino al 30/10/2007).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 382 Sub. 4 predecessore sub 7.

Atto del 30/04/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 67041 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 2652.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/05/2003

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/10/2007 fino al 17/07/2019).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 382 Sub. 7 predecessore sub 10.

Atto del 30/04/2003 Pubblico ufficiale FARINA ALBINO Sede GROTTAMMARE (AP) Repertorio n. 67041 - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Trascrizione n. 2652.1/2003 Reparto PI di FERMO in atti dal 14/05/2003

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguito della richiesta di accesso agli atti, si elencano gli atti autorizzativi forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune. Da notare che le pratiche del 2016 non sono state rese disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune, anche se queste vengono comunque citate in atti successivi.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **12/1974**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COPERTURA DELLO SPAZIO DI TERRENO SITO A NORD [REDACTED] DA DESTINARE A PARCHEGGIO., rilasciata il 15/03/1975 con il n. 912 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **33/1971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOLAIO SU PILASTRI PER LA COPERTURA DELLA TERRAZZA LATO SUD ESCLUSO SERVIZI, rilasciata il 14/02/1972 con il n. 3763 di protocollo.

Indicata anche con n. 4/71

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **16/1964** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI UN ALBERGO COSTITUITO DA UN PT - P1 E P2, rilasciata il 10/12/1964 con il n. 4752 di protocollo, agibilità del 23/07/1969.

- VARIANTE PER L'ATTICO DEL 21-06-1967. - PRIMA AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' DEL 31/07/1967. - DINIEGO INIZIALE PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO AL PIANO TERRA (CON EVENTUALE SANATORIA COMUNICATA DAL COMUNE CON PROT. 2602 DEL 09-06-1983).

COSTRUZIONE EDILE (RESPINTA) N. **29/1985** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE HOTEL DEL PARCO, presentata il 15/05/1985.

SOSPESA IL 18/10/1985 PARERE NEGATIVO DEL 11/07/1986

D.I.A. N. **66/2009** e **89/2009** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE PANNELLI FOTOVOLTAICI, REALIZZAZIONE PERGOLATO SULLA TERRAZZA, presentata il 10/08/2009 con il n. 4223 di protocollo

D.I.A. N. **57/2002** e **58/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIAZIONE DESTINAZIONE D'USO LOCALI PS1, presentata il 10/08/2002 con il n. 4633 di protocollo, agibilità del 21/06/2007 con il n. 2991 di protocollo

D.I.A. N. **78/2002** e **88/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE INTERNE (PIANO S1), presentata il 03/10/2002 con il n. 5514 di protocollo

D.I.A. N. **98/2002** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEPOSITO ASPIRATORI (VOLUME TECNICO) AL P2, presentata il 23/10/2002 con il n. 5897 di

protocollo

VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. **40/1995**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SISTEMAZIONE RECINZIONE FRONTE SUD, presentata il 29/04/1995 con il n. 2626 di protocollo.

Parere positivo del Comune con Verbale n. 6 del 26-05-1995

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI 21/91 N. **110/1988** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO E RISTRUTTURAZIONE HOTEL, rilasciata il 24/09/1991 con il n. 4958 di protocollo, agibilità del 03/03/1999 con il n. 6402 di protocollo.

La Pratica risulta registrata anche come 110/91. Sono presenti inoltre le seguenti varianti: Autorizzazione edilizia n. 45 del 9/12/1993 Prot. 1602 (Pratica edilizia 28/1993). Variante Prot 3354 del 9/12/1993. Variante Prot. 4331 del 26/09/1996 (Pratica 49/1994). Pratica edilizia n. 74/1993. --- Pratica 4/1994 Prot. 162 del 12/01/1994 (sospesa)

D.I.A. N. **64/2003**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 14/10/2003 con il n. 6410 di protocollo

Comunicazione N. **34/2010** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione ordinaria, presentata il 25/03/2010 con il n. 1721 di protocollo

D.I.A. N. **37/2011** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria a strada di accesso in Via Molino, presentata il 20/04/2011 con il n. 2045 di protocollo

DPR 59/2013 Istanza di modifica dell'autorizzazione unica ambientale (AUA) N. **45/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Autorizzazione allo scarico di acque reflue industriali; Comunicazione o nulla osta impatto acustico, presentata il 15/09/2020 con il n. 4104 di protocollo. SUAP ID. 479/2020

Istanza di autorizzazione unica ambientale - AUA N. **46/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Autorizzazione unica ambientale struttura destinata a casa di riposo/residenza protetta/centro diurno per anziani, presentata il 04/03/2020 con il n. 1230 di protocollo. SUAP ID. 479/2020 - Avvio procedimento

Comunicazione di integrazione N. **72/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso dell'Hotel del Parco, presentata il 05/03/2020 con il n. 1224 di protocollo. SUAP ID. 479/2020 - Avvio procedimento

Comunicazione di integrazione N. **105/2019**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Richiesta titolo unico per autorizzazione esercizio casa di riposo per anziani con somministrazione alimenti e bevande, presentata il 21/11/2019 con il n. 4857 di protocollo. SUAP ID. 1311/2019

Comunicazione di integrazione N. **121/2020**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso dell'Hotel del Parco, presentata il 02/07/2020 con il n. 3039 di protocollo. SUAP ID. 479/2020 Rif. Pratica 46/2020

SEGNALAZIONE CERTIFICATA PER L'AGIBILITA' N. **S.C.A./2019**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 19/07/2019 con il n. 3001 di protocollo

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **S.C.I.A./2019**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso a Costruire n. 13/2016,

presentata il 10/06/2019 con il n. 2395 di protocollo

Permesso a Costruire N. **2572/2016**, per lavori di Ristrutturazione edilizia, rilasciata il 26/09/2016 con il n. 2572 di protocollo.

Permesso non reso disponibile nell'accesso agli atti, ma citato in altri documenti.

Permesso a Costruire in Deroga N. **13/2016**, per lavori di Ristrutturazione edilizia, rilasciata il 23/12/2016.

Permesso non reso disponibile nell'accesso agli atti, ma citato in altri documenti.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente.

ZONA OMOGENEA B2 - ZONA DI COMPLETAMENTO MEDIA DENSITA' – N.T.A.: ART 34.2  
Tessuto prevalentemente residenziale a media densità. - VINCOLI L. N.1497/39 VISUALE  
BELVEDERE DECAROLIS - BELVEDERE VIALE TRENTO L. 1497/30 art. 1 Numero 2 D.M.  
11/05/71 – AMBITO PERMANENTE DI TUTELA (INTEGRALE).

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Premesso che ogni valutazione finale spetta sempre e comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione, si elencano le principali non conformità rilevate in base alla documentazione sia catastale che ricevuta dall'Ufficio Tecnico Comunale. I relativi costi ed oneri saranno a carico dell'aggiudicatario.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Poichè vi sono state varie pratiche edilizie con relative modifiche, vista la presenza di piccole difformità, considerando che agli atti sono presenti svariate tavole, si ritiene opportuno considerare la redazione definitiva delle tavole aggiornate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria di opere edilizie con redazione dei prospetti e planimetrie aggiornate

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di permesso in sanatoria compreso il compenso al Tecnico abilitato compresa IVA e tecnico incaricato e cassa: €.16.000,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione urbanistica resa disponibile, se pur evidente che l'agibilità risulti formalmente richiesta, si ritiene opportuno che venga aggiornata alla situazione attuale. Pertanto si ritiene opportuno richiedere il certificato di agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di certificato di agibilità/abitabilità

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione SCA per il rilascio del certificato di agibilità/abitabilità e compenso del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €.12.000,00

Si puntualizza che ogni valutazione finale spetta comunque agli Enti pubblici preposti chiamati nel procedimento di regolarizzazione; questo dopo aver eventualmente verificato lo stato dei luoghi, il progetto, il collaudo statico e quant'altro necessario per verificare il rispetto di tutti i requisiti richiesti. In questo caso sono stati quindi stimati i costi e oneri per la sola domanda di richiesta di abitabilità (SCA), esclusi i certificati e le dichiarazioni da presentare. Inoltre sono esclusi anche tutti i

costi e oneri di tutte le opere necessarie, compreso l'adeguamento degli impianti e certificazioni, per il rispetto dei requisiti richiesti, che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono da aggiornare e/o da redigere le planimetrie delle varie particelle.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie, elaborati planimetrici e visure catastali

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese per aggiornamento catastale comprensive del Tecnico abilitato compresa IVA e cassa: €10.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

### BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA MOLINO 48

#### DI CUI AL PUNTO A

a MONTEFIORE DELL'ASO Via Molino 48, della superficie commerciale di **1.812,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Gli immobili si trovano nel lato est del centro di Montefiore dell'Aso, in una traversa di Via del Molino. Il fabbricato principale (Particella 382) è un complesso con finalità socio sanitaria e sociale, destinato come Casa di riposo per anziani autosufficienti (n. 20), Residenza protetta e Centro diurno per anziani non autosufficienti. L'edificio è costituito da cinque piani compreso il tetto piano della copertura. Nei Piani sono garantiti tutti gli spazi di manovra per disabili. L'immobile è asservito esternamente da locali tecnici, un'area parcheggio ed uno seminterrato (Particella 400 - Piano S1 e S2) e Centrale elettrica (Particella 437 - Piano S1 e S2). A questi si accede anche tramite scale esterne metalliche.

L'edificio, in muratura portante e calcestruzzo armato, è costituito da tre corpi diversi, ma si presenta in unico assetto. L'immobile si sviluppa su un Piano seminterrato, Piano terra, Piano primo, Piano secondo e Piano terzo con lastrico solare calpestabile. I vari Piani sono collegati con una scala interna, due ascensori e una montalettighe. Sul lato sud, esternamente, è presente una scala di emergenza in ferro. L'intero edificio è tinteggiato di azzurro.

Al **Piano Seminterrato (PS1)** vi è l'ingresso principale sul lato est dell'edificio di Via Molino, antistante il parcheggio di cui Particella 400. Anche dal Piano Terra vi è un accesso secondario, con piccola corte, sul lato strada che confina con il "Parco Comunale". Questo Piano è destinato a "Centro Diurno per Anziani" ed è composto da:

hall/reception ospiti e visitatori, ufficio amministrativo-direzione, sala relax, palestra, laboratorio multimediale, bagni, spogliatoi, deposito biancheria, locale attrezzi- utensili, vano scala, ascensori e montalettighe.

Il **Piano Terra (PT)** destinato a "Residenza Protetta per Anziani", per complessivi venti ospiti, è composto da:

n. 12 camere di cui otto doppie e quattro singole; quelle con affaccio su parete est hanno il balcone. Sul lato ovest vi è l'accesso esterno con scivolo per handicap e piccola corte collettiva attrezzata. Le camere sono fornite di bagno interno, aria condizionata, riscaldamento, tv. Inoltre nel piano vi è un

locale del personale, ambulatorio/infermeria, bagno assistito e deposito di attrezzature. Gli ambienti privi di illuminazione naturale sono completi di impianto di aspirazione aria forzata.

Il **Piano Primo (P1)** destinato a "Casa di Riposo per Anziani Autosufficienti", per complessivi venti ospiti, è composto da:

n. 16 camere singole e due doppie, tutte dotate di balcone. Ogni camera, è fornita di bagno, aria condizionata, riscaldamento e tv. Inoltre vi è un locale per il personale e un bagno-locale di servizio. I vani privi di illuminazione naturale sono completi di impianto di aspirazione aria forzata.

Il **Piano Secondo (P2)** destinato a "Servizi Collettivi", è composto da sala pranzo, cucina, dispensa, sala attesa, sala polifunzionale, parrucchieria, locale di culto e bagno. Nella parte nord è presente un terrazzo. Nella parte sud si ha un terrazzo chiuso e coperto, sulla cui tettoia sono presenti i pannelli dell'impianto fotovoltaico.

Il **Piano Terzo (P3)** è un terrazzo che funge da copertura piana. Una parte è coperta con pergolato in legno con sovrastante pannelli fotovoltaici. E' presente anche il vano scala, un con ascensore, la Centrale termica al cui esterno vi sono gli inverter dell'impianto fotovoltaico.

Tutti gli interni hanno le pareti intonacate e tinteggiate, i bagni e la cucina sono principalmente piastrellate. Le pavimentazioni sono di vario tipo, tra cui piastrellati e con parquet. Le porte e le finestre sono prevalentemente in legno, mentre le serrande sono in plastica.

**Esternamente all'edificio** vi sono gli altri immobili. In particolare, al Piano interrato (PS2) vi sono i Locali tecnici (P.400 Sub 4 e P.437 Sub 1) ed un parcheggio coperto (P.400 Sub 2 e P.382 Sub 6) con ingresso ad est da Via Molino. Tramite una piccola corte e scala in acciaio (P.400 Sub1) si accede al Piano Seminterrato (PS1) dove è presente la corte adibita a parcheggio (P.400 Sub 3 e P.437 Sub 2). Questi immobili sono principalmente in calcestruzzo.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria D/4, rendita 20.700,00 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. 48 Piano S1-T - 1-2 - 3  
Coerenze: Foglio 12: Particella 402, Particella 376, Particella 382 Sub 8 e Sub 9. La Particella 382 confina con Foglio 12: Particella 402, Particella 308, Particella 400, Particella 389, Particella 378 e Particella 376.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 12 km  
ferrovia distante 12 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
stato di manutenzione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nell'edificio sono presenti svariati impianti. Al Piano S2 , Particella 437 Sub 1 e Particella 400 Sub4, c'è la Cabina Elettrica e vano contatori. ove è situata la centrale elettrica. Al Piano S1, nella Particella 382 Sub 9 (BCNC con altro proprietario) vi è la centrale idrica in cui è presente anche il locale antincendio. Al Piano S1, all'interno dell'edificio, sono presenti gli ascensori e montalettiga con relativi locali macchina. Al Piano Secondo, sulla terrazza, è presente l'unità di trattamento areazione. Al Piano Terzo, sul lastrico solare, è presente il locale tecnico dell'impianto termico e l'impianto fotovoltaico con gli inverter (recintati da rete). In altri locali, interni all'edificio, vi sono principalmente i rilevatori antincendio, impianto idrotermico, frigorifero, elettrico con luci di emergenza, citofono, termostati, impianto TV. Gli impianti non sono funzionanti da molto tempo, inoltre non è stato possibile reperire la certificazione aggiornate di conformità di tutti gli impianti; pertanto l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREE SCOPERTE E CAMMINAMENTI PT (P382 Sub10)	154,00	x	10 %	=	15,40
EDIFICIO PIANO SEMINTERRATO (P382 Sub 10)	406,00	x	75 %	=	304,50
EDIFICIO PIANO TERRA (P382 Sub 10)	522,00	x	90 %	=	469,80
EDIFICIO PIANO PRIMO (P382 Sub 10)	518,00	x	90 %	=	466,20
EDIFICIO PIANO SECONDO (P382 Sub 10)	465,00	x	97 %	=	451,05
EDIFICIO PIANO TERZO (P382 Sub 10)	45,00	x	100 %	=	45,00
EDIFICIO BALCONI PT+P1 (P382 Sub 10)	49,00	x	25 %	=	12,25
EDIFICIO TERRAZZO P2 (P382 Sub 10): $(53-25) \times 0,1 + (25 \times 0,25) = \text{mq}$	53,00	x	13,11 %	=	6,95
EDIFICIO LASTRICO P3 (P382 Sub 10): $(378-25) \times 0,1 + (25 \times 0,25) = \text{mq}$	378,00	x	10,99 %	=	41,54
<b>Totale:</b>	<b>2.590,00</b>				<b>1.812,69</b>

**ACCESSORI:**

**altro fabbricato**, composto da AUTORIMESSA COPERTA PS2.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 400 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2  
Coerenze: Foglio 12 Particella 400 Sub 1, Sub 3 e Sub 4. La Particella 400 confina con Foglio12: Particella 382, Particella 389, Particella 420, Particella 438 e Particella 308.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa coperta P400 Sub2	335,00	x	45 %	=	150,75
<b>Totale:</b>	<b>335,00</b>				<b>150,75</b>

**altro fabbricato**, composto da LOCALE TECNICO PS2.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 437 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 8 mq, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2  
Coerenze: Foglio 12: Particella 400 Sub 1, Sub 2 e Sub 4; Particella 437 Sub 2. La Particella 437 confina con Foglio 12 Particella 400.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale tecnico P437 Sub 1	9,00	x	20 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>9,00</b>				<b>1,80</b>

**altro fabbricato**, composto da AUTORIMESSA COPERTA PS2.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 382 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 35 mq, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2  
Coerenze: Foglio 12 Particella 400 e Foglio 12 Particella 382 Sub 9. La Particella 382 confina con Foglio 12: Particella 402, Particella 308, Particella 400, Particella 389, Particella 378 e Particella 376.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa coperta P382 Sub6	35,00	x	45 %	=	15,75
<b>Totale:</b>	<b>35,00</b>				<b>15,75</b>

**altro fabbricato**, composto da CORTE ESTERNA PARCHEGGIO PS1.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 400 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S1  
Coerenze: Foglio 2 Particella 400 Sub 1, Sub 2 e Sub 4. La Particella 400 confina con Foglio 2: Particella 382, Particella 389, Particella 420, Particella 438 e Particella 308.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte esterna parcheggio P400 Sub3	370,00	x	20 %	=	74,00
<b>Totale:</b>	<b>370,00</b>				<b>74,00</b>

**altro fabbricato**, composto da CORTE ESTERNA PARCHEGGIO PS1.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 437 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/3, consistenza 10 mq, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S1

Coerenze: Foglio 12: Particella 400 Sub 1, Sub 4 e Sub 3; Particella 437 Sub 1. La Particella 437 confina con Foglio 12 Particella 400.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte esterna parcheggio P437 Sub2	10,00	x	20 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>2,00</b>

**altro fabbricato**, composto da LOCALE TECNICO PS2.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 400 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S1 - S2  
BCNC alla Particella 400, Sub 2 e Sub 3

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale tecnico P400 Sub 4	18,00	x	20 %	=	3,60
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>3,60</b>

**altro fabbricato**, composto da AREE SCOPERTE E CAMMINAMENTI.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 400 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA MOLINO n. SCN Piano S2  
BCNC alla Particella 400, Sub 2 e Sub 3

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Aree scoperte e camminamenti PS2 e PS1 P400 Sub1	69,00	x	10 %	=	6,90
<b>Totale:</b>	<b>69,00</b>				<b>6,90</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Valore di mercato viene calcolato utilizzando la seguente formula:

Valore di mercato = SC x (Valore medio della zona al mq x Coefficiente di merito)

In cui la Superficie commerciale (SC), in mq, è data da quella Lorda dell'immobile e poi moltiplicata per il relativo coefficiente d'uso (indice).

### INDICI (coefficienti d'uso):

Gli indici utilizzati nella stima sono quelli derivanti dalle Tabelle dei coefficienti di merito nei borsini immobiliari. Questi sono riferiti a quelli degli immobili aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso.

PIANO TERZO: 100

PIANO SECONDO: 97

PIANO TERRA E PRIMO: 90

PIANO SEMINTERRATO: 75

BALCONI: 25

CAMMINAMENTI: 10

TERRAZZO:  $((53-25) \times 0,1 + (25 \times 0,25)) / 53 = 13,11$

LASTRICO:  $((378-25) \times 0,1 + (25 \times 0,25)) / 378 = 10,99$

### VALORE MEDIO UNITARIO DELLA ZONA

Nella stessa zona sono stati raccolti dei dati reattivi ad un solo immobile. Il valore dell'immobili posto in vendita è di 754 E/mq. Poichè si dispone di un solo valore, ci si avvale anche dell'analisi dei dati delle quotazioni immobiliari O.M.I. e del Borsino relativamente ad immobili residenziali di fascia media. Dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I. e del Borsino immobiliare, si hanno invece i seguenti valori per abitazioni civili normali di fascia media:

OMI: min 700; Max 1000 Euro da cui la Media =  $(700+1000)/2 = 850$  Euro/mq.

Borsino: min 729; medio 868; Max 1008 Euro/mq.

In cui si nota che il valore di 754 E/mq è contenuto all'interno degli intervalli del Borsino e O.M.I., di circa 100 E/mq al di sotto dei valori medi. Pertanto si ritiene opportuno utilizzare il valore di 800 Euro/mq.

### COEFFICIENTE DI MERITO

Il valore viene ora moltiplicato per i coefficienti di merito applicabili relativi alle caratteristiche dell'immobile:

- 1) stato conservativo: buono (+5%);
- 2) finiture interne: buono (+5%);
- 3) impianti: autonomi (+5%);
- 4) luminosità: buona (+5%);
- 5) esposizione: esterna (+5%).

Da cui: Coefficiente di merito =  $100 + 5 + 5 + 5 + 5 + 5 = 100 + 25 = 125\% = 1,25$

### VALORE MEDIO UNITARIO

Per cui si ha:

Valore medio della zona x Coeff. di merito =  $800,0 \times 1,25 = 1000,00$  €/mq.

In base al procedimento di stima adottato, in considerazione dell'ubicazione, esposizione, dell'accesso, della conformazione e delle altezze, della destinazione d'uso nonché delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, degli accessori e loro stato, delle tipologie dei materiali, delle parti comuni, dello stato degli impianti, delle varie problematiche emerse tra cui eventuale diritto/servitù di passaggio, si ritiene quindi congruo utilizzare come valore:

1050,00 €/mq.

Questo valore a mq deve essere quindi moltiplicato per la superficie commerciale di cui sopra, in modo da ottenere il Valore di mercato dell'immobile.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.812,69	x	1.050,00	=	<b>1.903.324,50</b>
Valore superficie accessori:	254,80	x	1.050,00	=	<b>267.540,00</b>

**2.170.864,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.170.864,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.170.864,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima dell'immobile viene eseguita secondo il criterio del più probabile valore di mercato con procedimento di tipo parametrico, mediante comparazione con altri immobili simili in zona. Tale valore viene poi confrontato con i dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle entrate. E' stata calcolata la superficie lorda ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Conservatoria dei Registri Immobiliari di Fermo, Agenzia delle Entrate di Fermo, Comune e Ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, Agenzie immobiliari, Osservatorio del Mercato Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A		1.812,69	254,80	2.170.864,50	2.170.864,50
				<b>2.170.864,50 €</b>	<b>2.170.864,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 38.000,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.132.864,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 106.643,23**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 221,28
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 2.026.000,00</b>

data 31/10/2025

il tecnico incaricato  
ING. MARCO ROSSETTI

**TRIBUNALE DI FERMO**  
**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE**

**N.R.G. 14/2015**

G.E. Dott.ssa Sara Marzialetti

**OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE**

Ill.mo Giudice, il sottoscritto Ing. Marco Rossetti, Perito stimatore nella procedura in riferimento, in data 31 ottobre 2025 ha depositato la Perizia con la stima di tutti gli immobili accatastati a nome della società debitrice, per i quali vi è riscontro anche nelle iscrizioni e trascrizioni ipotecarie.

Successivamente, in data 4 Novembre 2025, è stata redatta la Certificazione Notarile in cui si evidenzia l'esistenza di un ulteriore immobile (particella n.438 utilizzata come piccola parte di strada) del quale però non è stata eseguita la volturazione catastale e quindi non risulta a nome della debitrice.

Tale Particella, di fatto, non è mai stata volturata ed è priva di iscrizioni e trascrizioni, ma è di piena proprietà (quota 1/1) della debitrice quando aveva altra denominazione (stessa p.iva).

Pertanto il sottoscritto integra la Relazione Peritale con la stima della Particella 438 di cui al Foglio 12 del catasto terreni.

**IMMOBILE:**

Punto A.8 (pg. 4 di 18 della Perizia)

**altro fabbricato**, composto da AREA ESTERNA AL PARCHEGGIO S2

utilizzata come parte di strada di accesso al parcheggio S2, locali tecnici S2 e immobili di altra proprietà.

Identificazione catastale:

Foglio 12 Particella 438 (catasto terreni),

Redditi: Dominicale Euro 0,27 Lire 520; Agrario Euro 0,34 Lire 650.

Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 2

Superficie: 65 m<sup>2</sup>

Coerenze: Foglio 12 Particella 400, Particella 420, Particella 416 e Particella 308.

**GIUDIZIO DI CONFORMITA':**

**CONFORMITA' CATASTALE:**

I costi di aggiornamento della visura catastale sono da intendersi inclusi in quelli già citati in Perizia a pag.11 di 18.

## ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

La particella, catastalmente terreno agricolo, è utilizzata come strada di transito anche da altri proprietari di particelle limitrofe. Pertanto restano a carico dell'aggiudicatario la battitura dei confini e individuare/concordare gli eventuali diritti o servitù di passaggio nei confronti di altri proprietari, verosimilmente non formalizzate e/o indicate in contratti precedenti a successivi frazionamenti/vendite. Inoltre non risultano note le spese di gestione ordinarie e straordinarie dell'immobile, scadute e insolute, vizi, cause in corso (escluse quelle relative alla presente procedura) e quant'altro non sia stato possibile individuare; pertanto sarà applicata una riduzione del valore del 5%. Questo tiene conto anche delle difformità non note. Restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli eventuali ulteriori costi e oneri aggiuntivi non quantificati in Perizia.

## VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:

E' stata calcolata la superficie lorda (catastale del terreno) ed è stata moltiplicata per un coefficiente d'uso e poi moltiplicata per il valore di mercato degli immobili della zona. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto, Agenzia delle Entrate, conservatoria dei registri immobiliari, Comune e Ufficio tecnico di Montefiore dell'Aso, Agenzie immobiliari con immobili in Montefiore dell'Aso. Osservatorio del Mercato Immobiliare e Borsino immobiliare di Montefiore dell'Aso. Valori agricoli medi del 2022 nella provincia di Fermo-Ascoli Piceno, Regione agraria n.5 "Colline litoranee di san Benedetto del Tronto – Provincia di Ascoli Piceno", a cui appartiene il comune di Montefiore dell'Aso. Bollettino Ufficiale della Regione Marche il 3 Agosto 2023. I valori ottenuti sono stati attualizzato con indice Istat dal Gennaio 2023 a Settembre 2025.

Superficie mq: 65 mq

Prezzo medio SEMIN ARBOR di classe 2: 19600 Euro/Ha = 1,96 Euro/mq

Istat: 1,029

Coefficiente delle caratteristiche del terreno: 1

Indice (coefficiente d'uso): 100% = 1

Valore di mercato =  $S \times P \times I_s \times C \times I = 65 \times 1,96 \times 1,029 \times 1 \times 1 = 131,09$  Euro

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di mercato a cui detrarre la riduzione del 5%:

$131,09 \text{ Euro} \times (100-5)/100 = 131,09 \times 0,95 = \mathbf{124,54 \text{ Euro}}$

## VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV) DEL LOTTO:

Poiché il valore di vendita del Lotto, esclusi arrotondamenti alle migliaia, è di 2.026.221,2, si ha:  
 $2.026.221,2 + 124,54 = 2.026.345,82$  Euro da cui, dopo arrotondamento, si ha:

$2.026.000,00 - 345,82 = \mathbf{2.026.000,00 \text{ Euro}}$

Pertanto il valore dell'area è talmente irrisorio, da non modificare il valore totale del Lotto così come indicato nella Perizia già depositata.

## ALLEGATI:

Estratti di Mappa  
Visura Catastale  
Ispezione ipotecaria,  
Beni Periziati

Fermo, lì **14 Novembre 2025**

Con osservanza



---

Ing. Marco Rossetti